



L'habitat en Isère

Les chiffres-clés

LA PRODUCTION NEUVE
LE LOGEMENT SOCIAL

LE PARC EXISTANT
HABITAT ET VIEILLISSEMENT

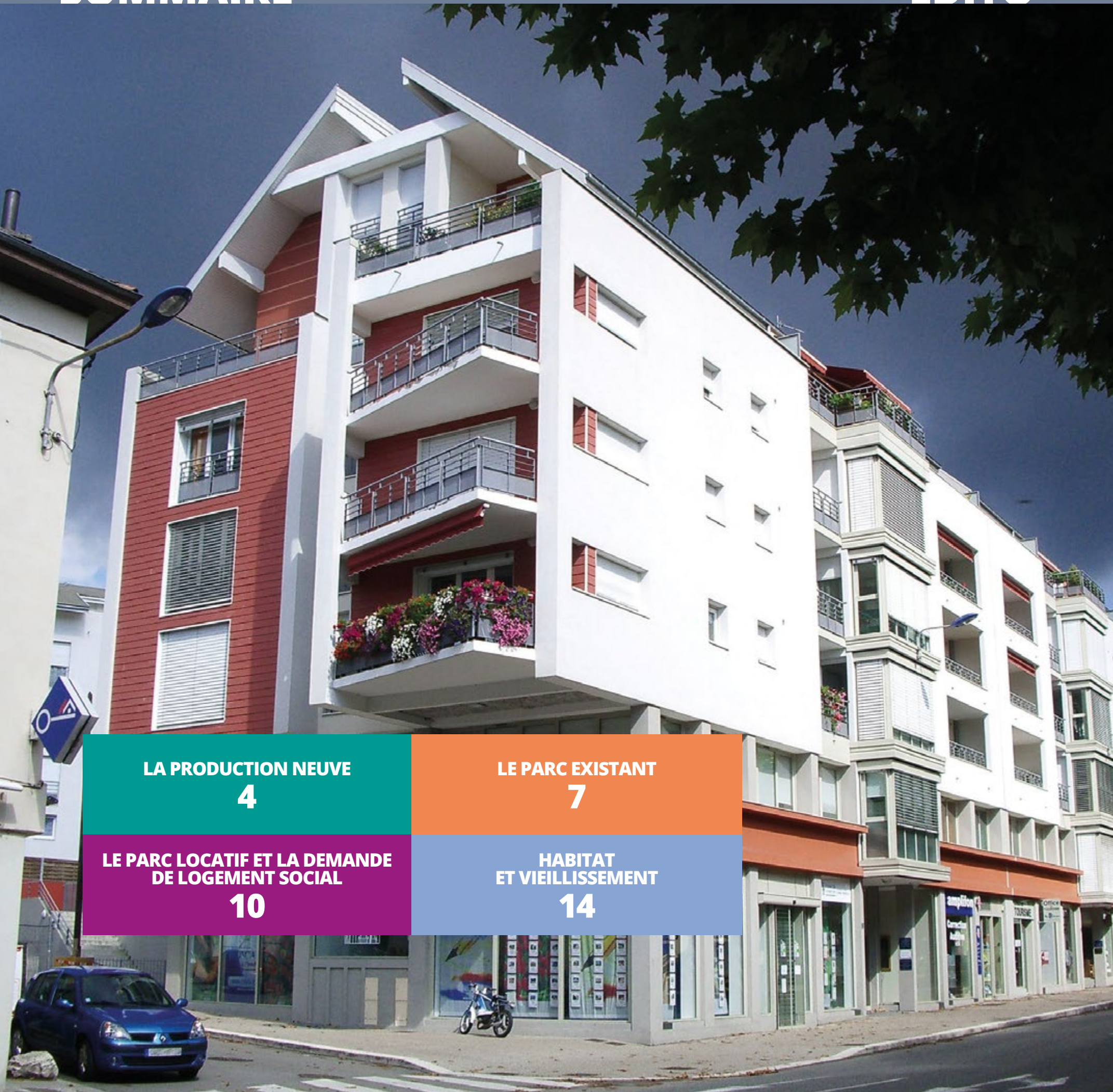


isere.fr

isère

LE DÉPARTEMENT





LA PRODUCTION NEUVE
4

LE PARC EXISTANT
7

LE PARC LOCATIF ET LA DEMANDE
DE LOGEMENT SOCIAL
10

HABITAT
ET VIEILLISSEMENT
14



JEAN-PIERRE BARBIER

Président du Département
de l'Isère

Des données objectives dans un contexte incertain

En fournissant, comme chaque année, les chiffres-clés de la situation de l'habitat en Isère, le Département apporte une contribution bienvenue à la prise de décision de tous les acteurs du logement.

L'incertitude persistante qui entoure le marché de l'immobilier ne permet pas de se projeter vers l'avenir : il faut donc, au moins, que la situation actuelle soit perçue clairement.

Mettre gratuitement à disposition des professionnels de l'habitat et des collectivités locales les données recueillies et retraitées lors des analyses menées sur la situation du logement en Isère est donc un message fort envoyé par le Département.

Nous avons la conviction que c'est tous ensemble que nous pourrons relever les défis et apporter les réponses aux débats sur l'habitat et son avenir.

Comment maintenir le dynamisme de la construction tout en évitant de trop artificialiser les sols ? Comment garantir l'accès social à l'habitat tout en menant les rénovations énergétiques nécessaires ? Quelles différences entre les territoires ?

Avant de soigner le malade, il faut poser le bon diagnostic et avoir les bonnes données : c'est tout le but de cette brochure.

Je souhaite qu'elle puisse être utile à tous, dans nos missions et nos métiers respectifs, afin que 2026 marque le début d'une vraie relance pour l'immobilier.

4 693 logements commencés en Isère en 2023

99 000 € Prix médian d'un terrain à bâtir en Isère en 2024⁽¹⁾

	Nombre	Évolution 2022-2023
Logements individuels	1 711	- 39 %
Logements collectifs	2 982	- 21 %
dont 202 en résidences *		
Total	4 693	- 29 %

Source : SDES Sitadel-logements commencés en date réelle, données annuelles départementales de la construction neuve, publiées en octobre 2025. Ces données sont susceptibles d'être révisées dès que les remontées d'information le permettent.

* Résidences avec services pour personnes âgées, étudiants, personnes handicapées, résidences sociales, résidences de tourisme.

Source : Perval 2024-traitements OFPI
Le prix médian est la valeur séparant les prix en 2 groupes de même effectif : la moitié des prix se situent au-dessus, la moitié au-dessous.
(1) Pour une surface médiane de 650 m²

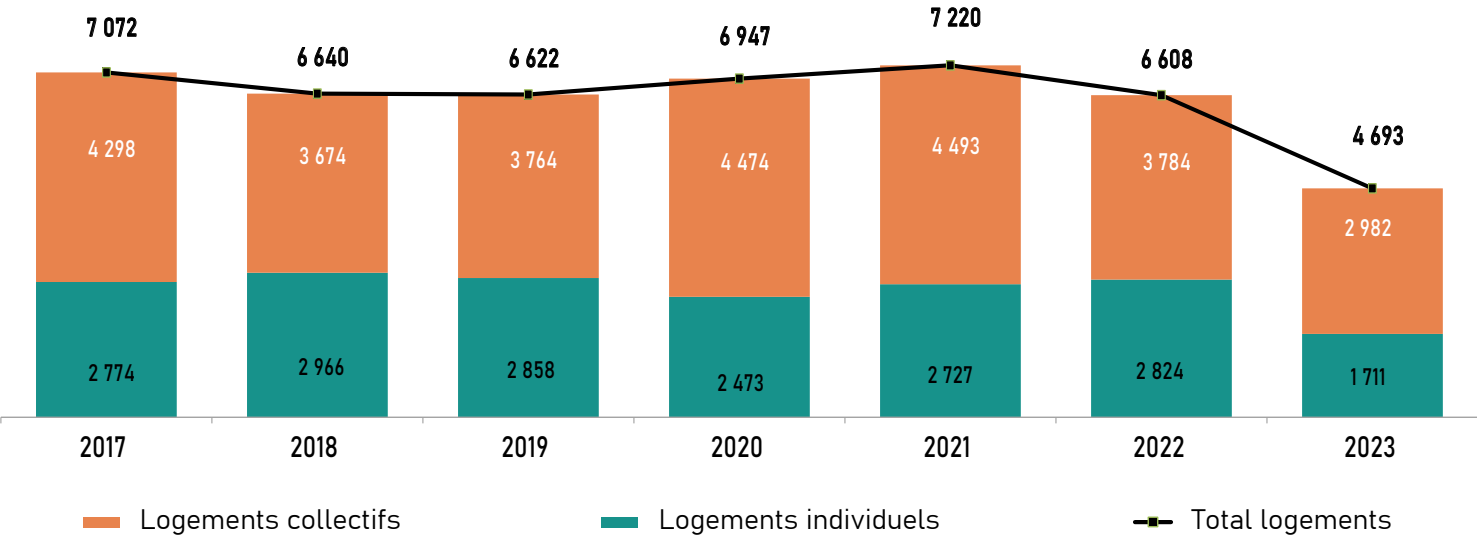
Construction neuve : logements commencés entre 2021 et 2023

Source : SDES Sitadel en date réelle, INSEE 2022

Après une hausse régulière depuis 2015 et un pic de production en 2021, la baisse de la construction neuve amorcée en 2022 se confirme largement en 2023, sur tous les types de logements mais particulièrement sur les maisons individuelles.

Évolution du nombre de logements commencés en Isère

Source : SDES Sitadel-logements commencés en date réelle estimée entre 2017 et 2023



Prix moyen des appartements neufs réservés en Isère

Source : ECLN 2024, traitements OFPI

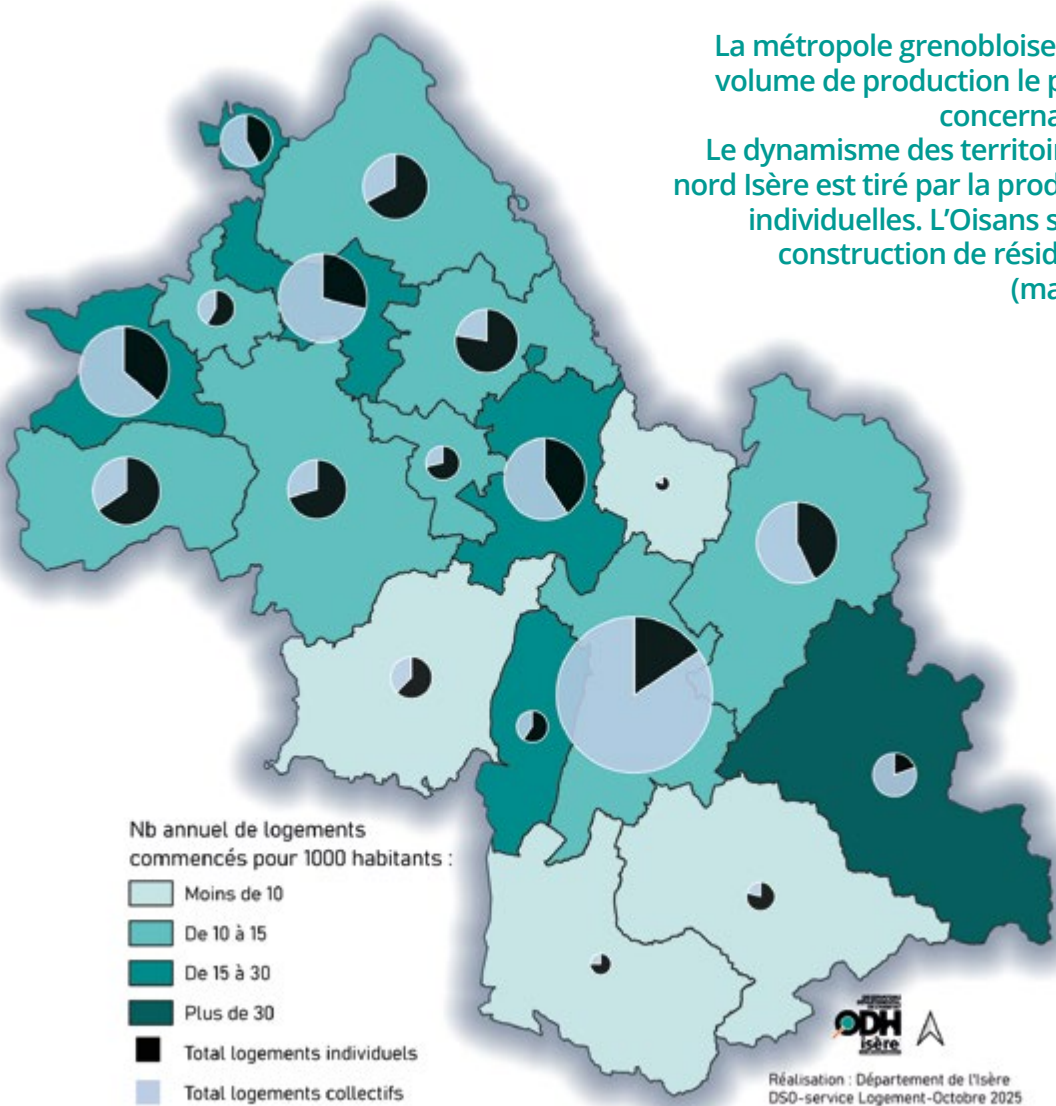
3 450 €/m² en 2021

4 480 €/m² en 2024

Les territoires isérois ont des dynamiques de construction diverses. Sur la période 2021-2023, la production de logements neufs a été particulièrement dynamique sur les intercommunalités les plus urbaines.

La métropole grenobloise se distingue par le volume de production le plus élevé de l'Isère concernant le parc collectif.

Le dynamisme des territoires du centre et du nord Isère est tiré par la production de maisons individuelles. L'Oisans se démarque par la construction de résidences de tourisme (marché investisseur).



1 210
logements sociaux
financés en Isère en 2024
dont **769** logements
ordinaires familiaux*

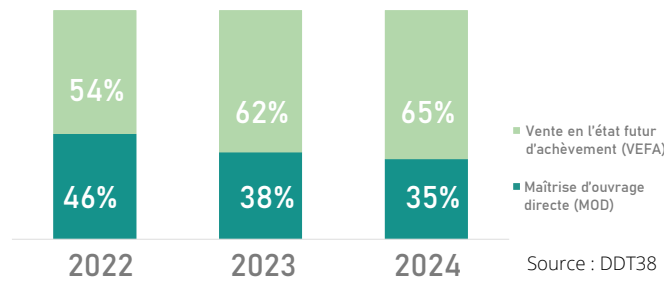
* Logements ordinaires familiaux : hors logements foyers et PSLA (Prêt social location-accession)

34 %
en PLAI

40 %
en PLUS

27 %
en PLS

Mode de construction (hors spécifique, PSLA et acquisition-amélioration)

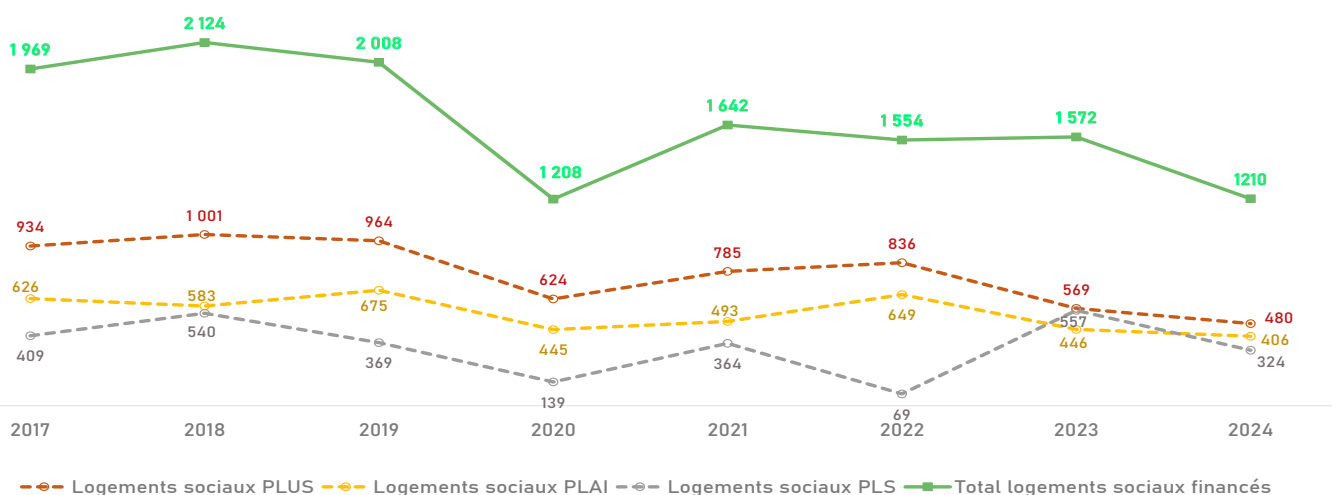


Le nombre de logements sociaux financés en Isère baisse fortement en 2024. Cette baisse est particulièrement importante sur la métropole grenobloise : 417 en 2024 contre 931 en 2023.

Les logements familiaux (PLAI-PLUS) représentent la part la plus importante des logements sociaux financés mais celle-ci est en constante diminution depuis 2018 (- 56 %). La construction en VEFA en lien avec la promotion privée devient largement majoritaire en Isère au détriment de la maîtrise d'ouvrage directe (MOD) des bailleurs sociaux.

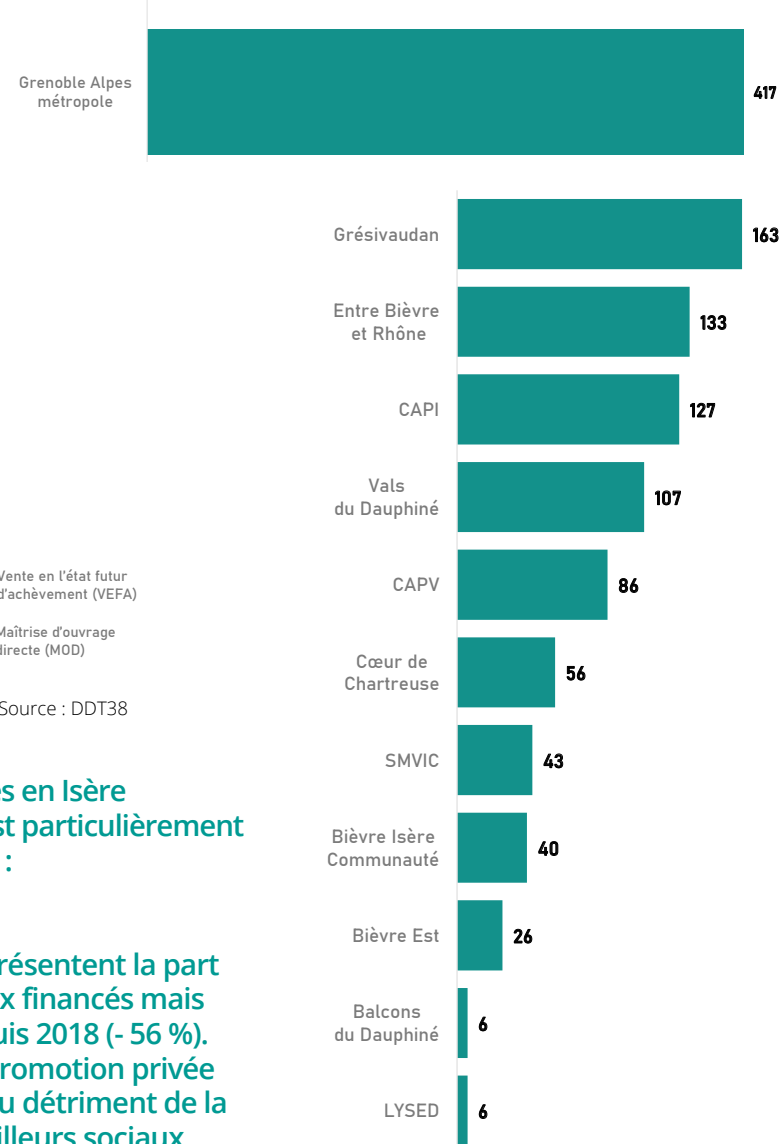
Évolution du nombre de logements sociaux financés depuis 2017

Source : DDT38



Logements sociaux financés par EPCI en 2024

Source : DDT38



681 287 logements en Isère
en 2022

573 243
84 %
résidences principales

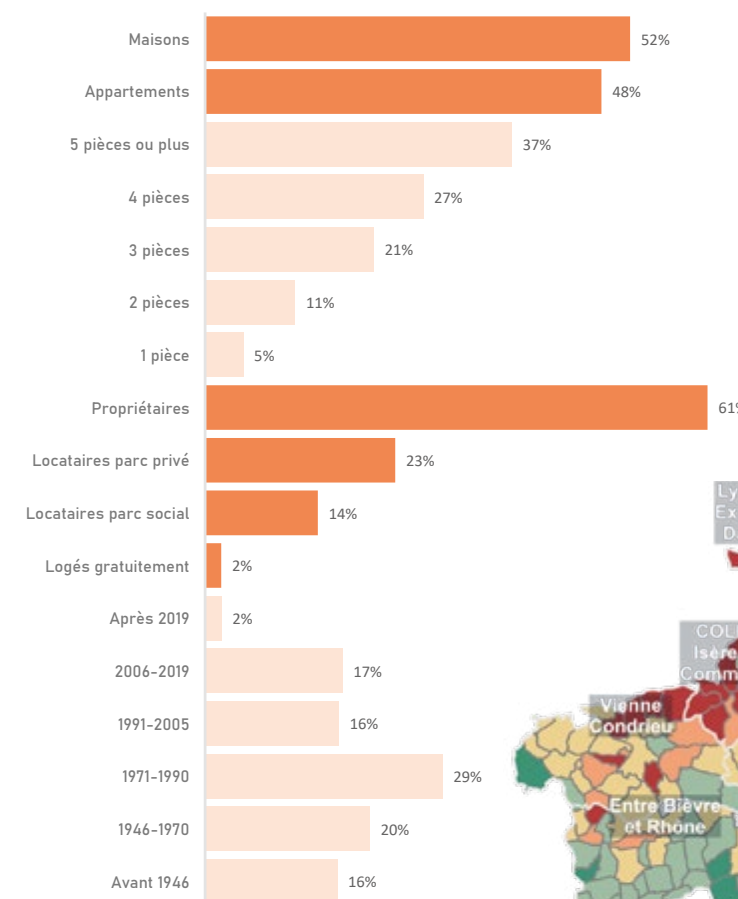
55 777
8 %
résidences secondaires

52 267
8 %
logements vacants

Source : INSEE 2022

Caractéristiques des résidences principales en Isère

Source : INSEE 2022



Prix médians en Isère

Source : Perval-traitements OFPI

Appartements anciens

127 100 €
en 2020

135 000 €
en 2024 ⁽¹⁾

Maisons anciennes

235 000 €
en 2020

263 000 €
en 2024 ⁽²⁾

Le prix médian est la valeur séparant les prix en 2 groupes de même effectif : la moitié des prix se situent au-dessus, la moitié au-dessous. (1) À partir d'un prix médian de 2 360€/m² pour une surface médiane de 64 m². (2) Pour une surface médiane de 108 m² sur un terrain de 795 m².

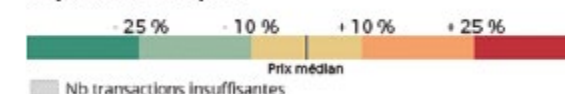
Répartition des prix immobiliers en Isère entre 2022 et 2024

Sources : Perval, ECLN, CECIM et DVF, traitements OFPI

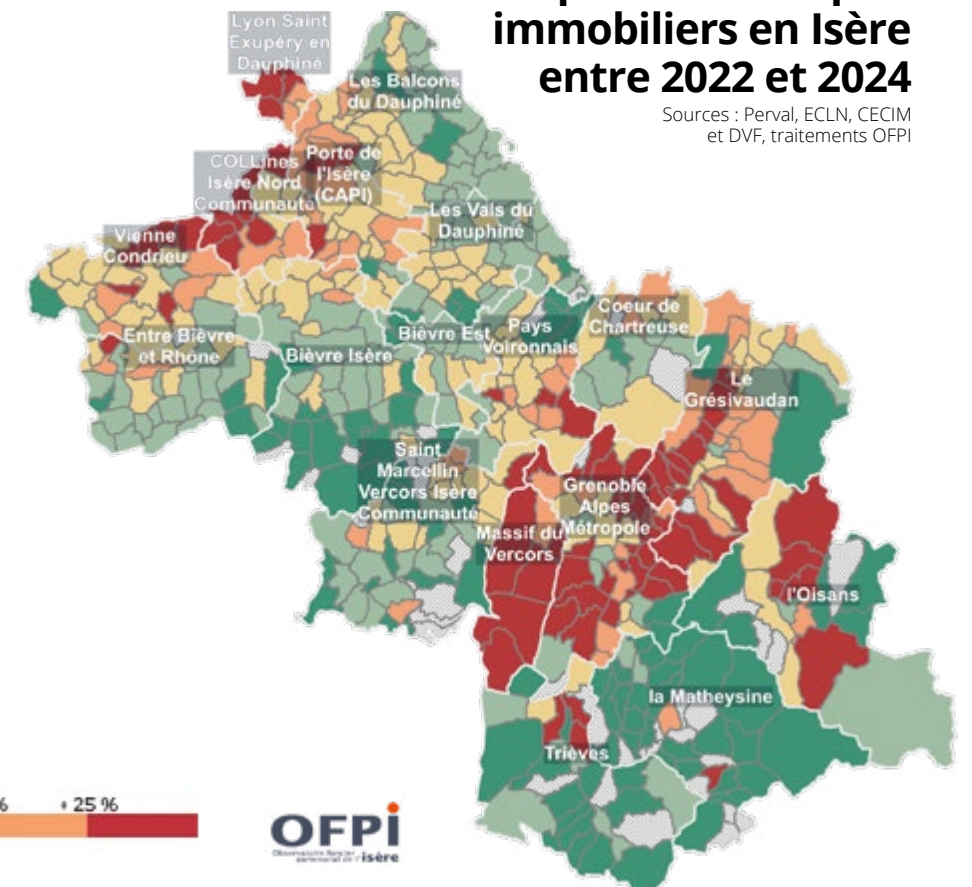
Aide à la lecture

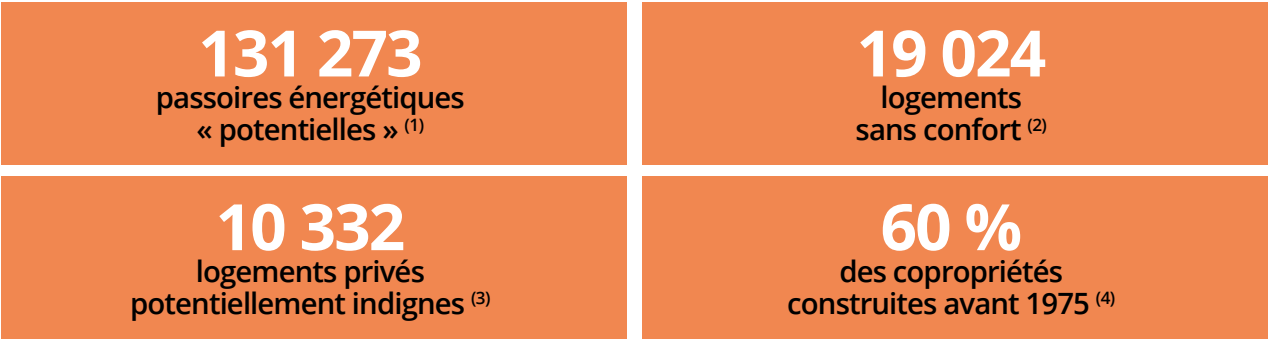
La carte représente l'écart entre les prix médians de la commune et les prix médians isérois. Les marchés pris en compte dans un indice pondéré sont l'individuel ancien, le collectif ancien, les terrains à bâtir (Perval) et le collectif neuf (Cecim).

Répartition des prix



OFPI
Observatoire Français
des Prix Immobiliers

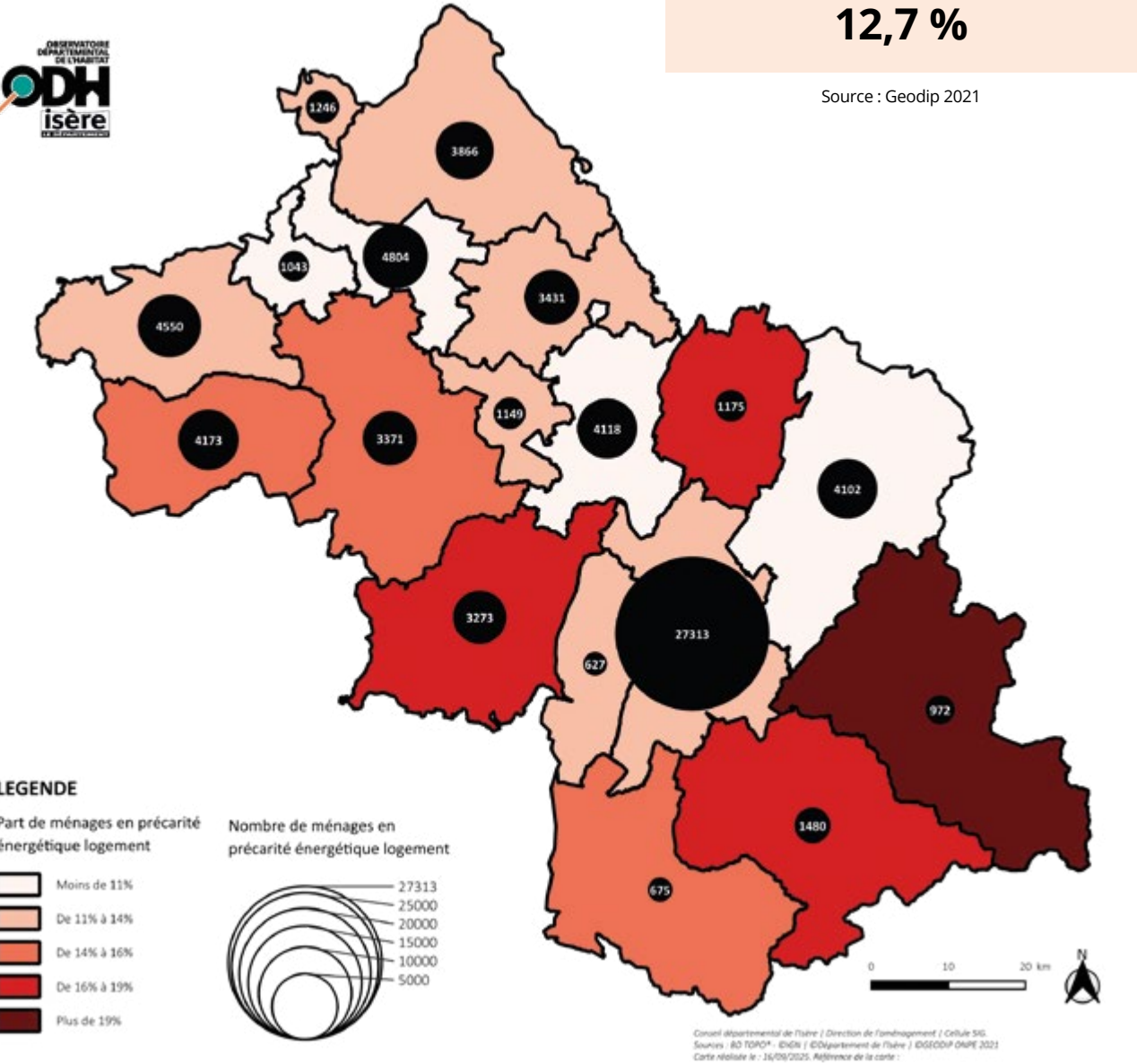




(1) PASSOIRES ÉNERGÉTIQUES : logements classés en étiquette F ou G, DPE réels et prédicts – Source : ONB+ 2025
(2) LOGEMENTS SANS CONFORT : logements ne comportant ni baignoire, ni douche, ni WC à l'intérieur du logement – Source : Filocom 2022
(3) PARC PRIVÉ POTENTIELLEMENT INDIGNE : nombre de résidences principales privées de mauvaise qualité occupées par un ménage à faibles revenus – Source : Anah 2019
(4) SOURCE : CoproFF 2024

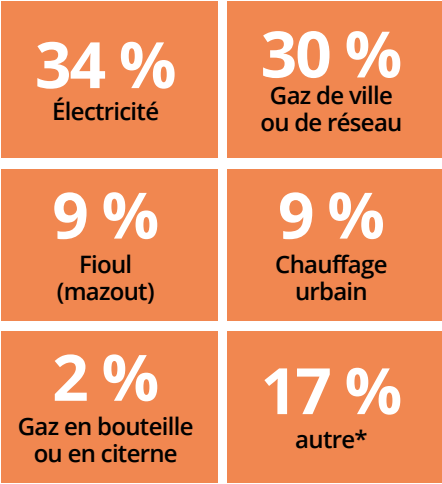
Nombre et part des ménages en précarité énergétique en Isère

Source : GEODIP 2021



Combustible principal pour le chauffage des résidences principales

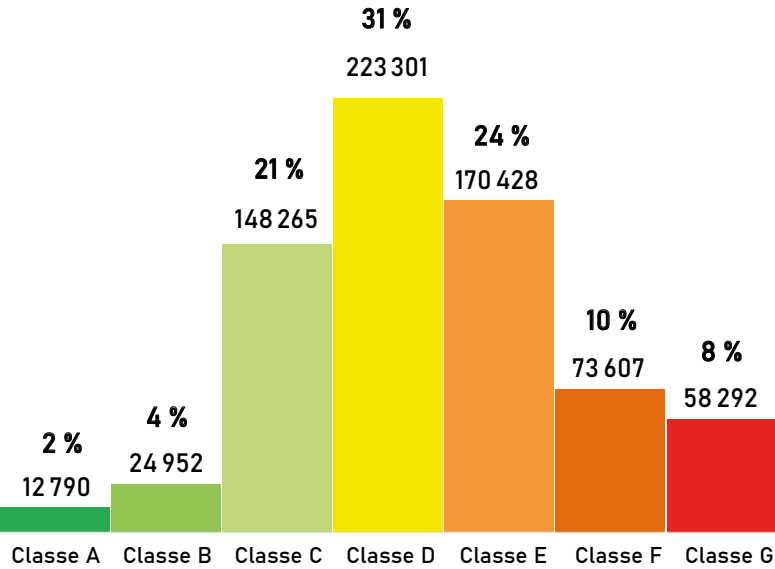
Source : INSEE 2022



* Autre : bois, solaire, géothermie, etc.

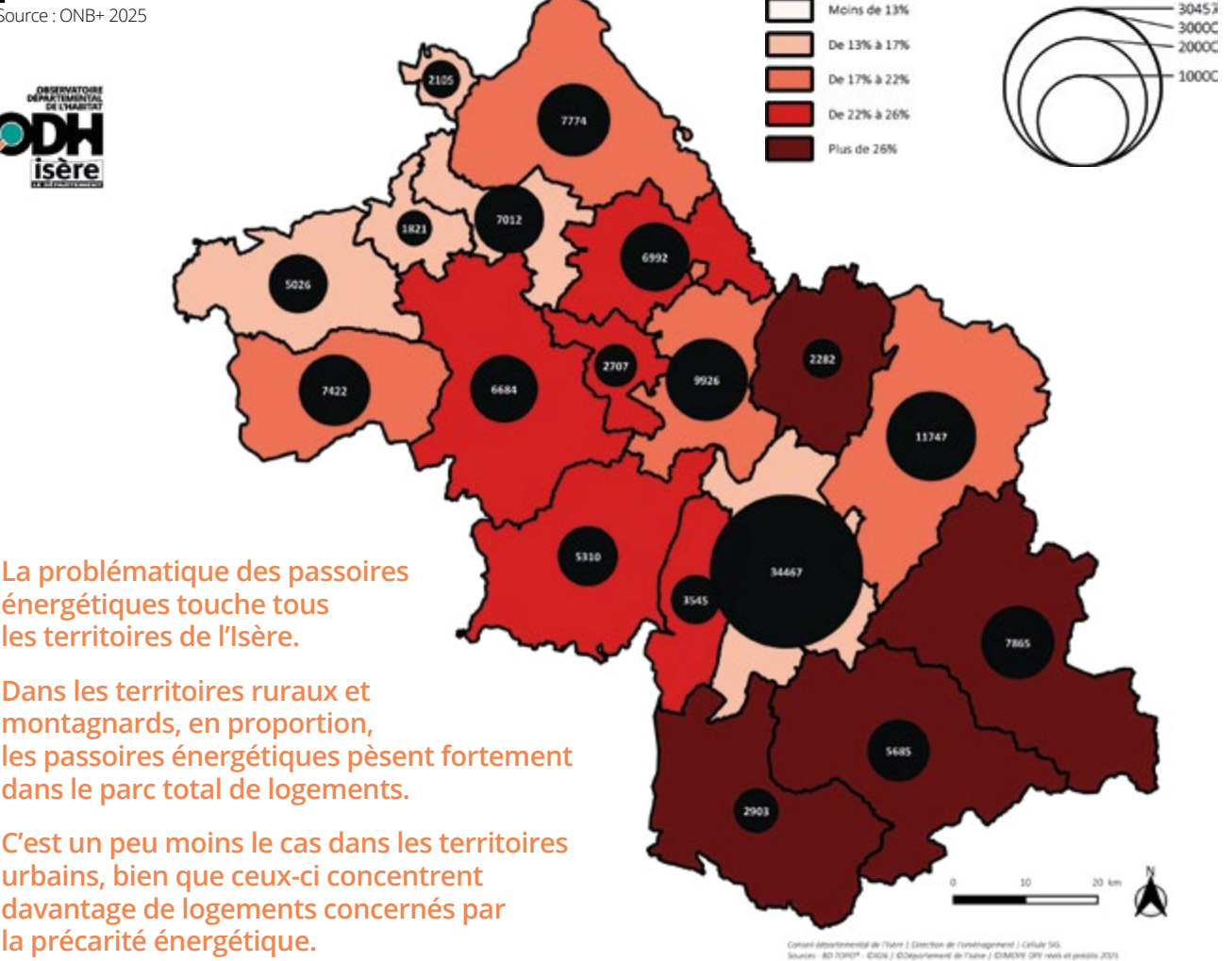
Étiquettes énergétiques des logements en Isère

Source : ODH-ONB+ 2025



Les passoires énergétiques potentielles en Isère

Source : ONB+ 2025



La problématique des passoires énergétiques touche tous les territoires de l'Isère.

Dans les territoires ruraux et montagnards, en proportion, les passoires énergétiques pèsent fortement dans le parc total de logements.

C'est un peu moins le cas dans les territoires urbains, bien que ceux-ci concentrent davantage de logements concernés par la précarité énergétique.

94 780 logements sociaux en Isère

1 057

logements sociaux mis en location dans l'année (courant 2023)

780

logements sociaux vacants depuis plus de 3 mois (0,8 %)

8,8 %

Taux de rotation* en Isère

* Le taux de rotation mesure la mobilité dans le parc existant : le nombre de logements libérés en cours d'année divisé par le nombre de logements dans le parc en fin d'année, hors mises en service dans l'année.

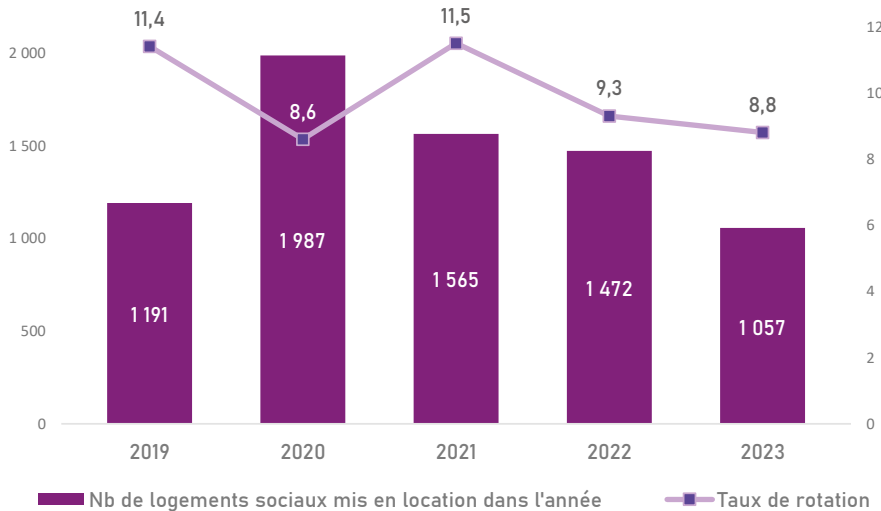
38 ans

Âge moyen du parc social en Isère

(En années de construction 39 ans en France métropolitaine)

De 29 ans pour les Collines Isère Nord à 59 ans pour la Matheysine

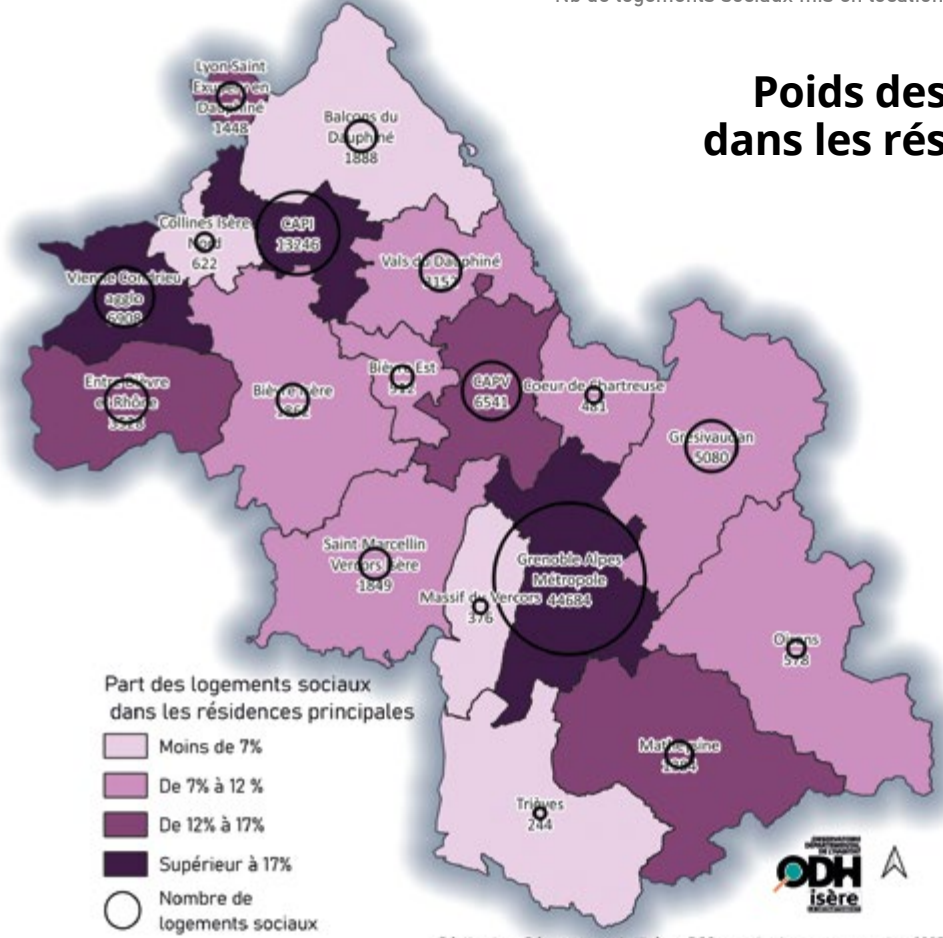
Sources : RPLS au 01/01/2024



Poids des logements sociaux dans les résidences principales en Isère

Source : INSEE RP 2022-RPLS au 01/01/2024

NOTE DE LECTURE : le taux présenté n'est pas un taux SRU. Il s'agit du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS au 01/01/2024) rapporté au nombre de résidences principales (INSEE 2022).



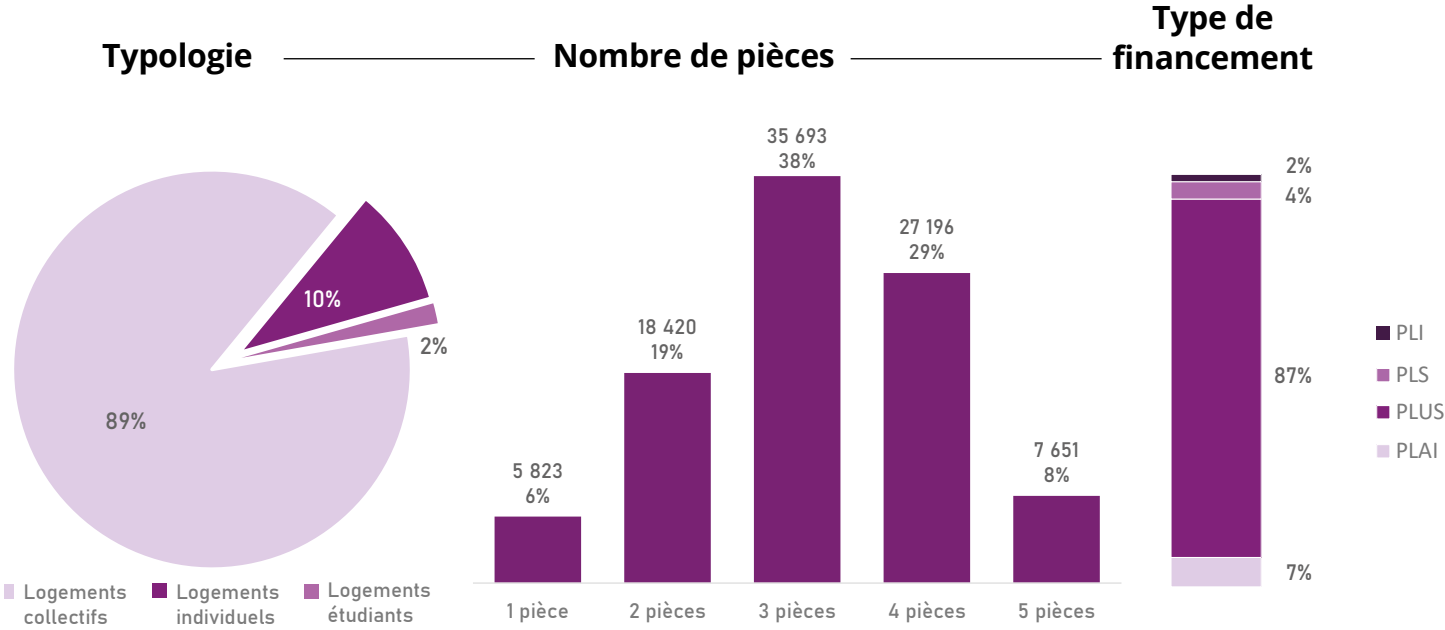
17

Logements sociaux pour 100 résidences principales en Isère

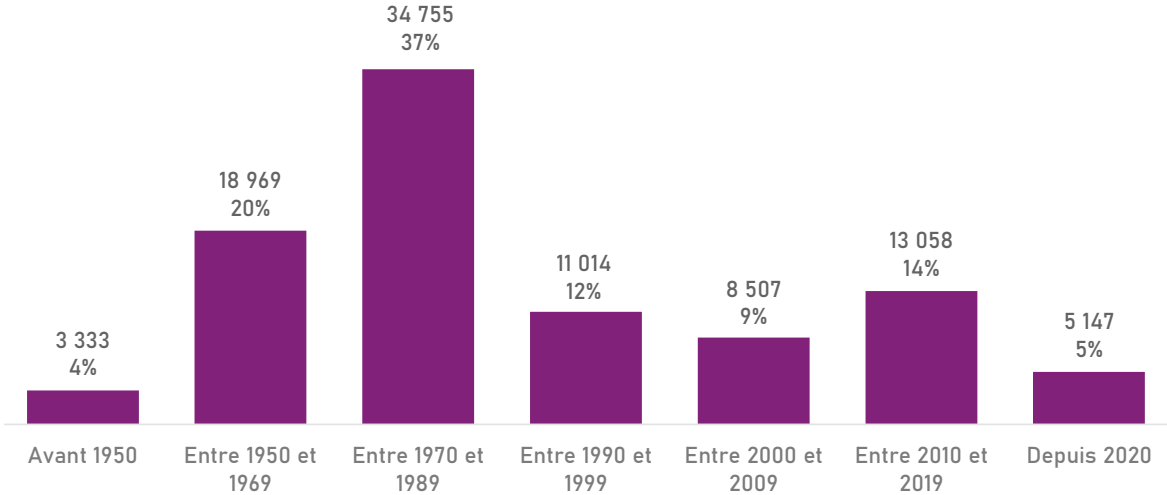
De 5 pour le Trièves à 29 pour la CAPI

Caractéristiques des logements sociaux

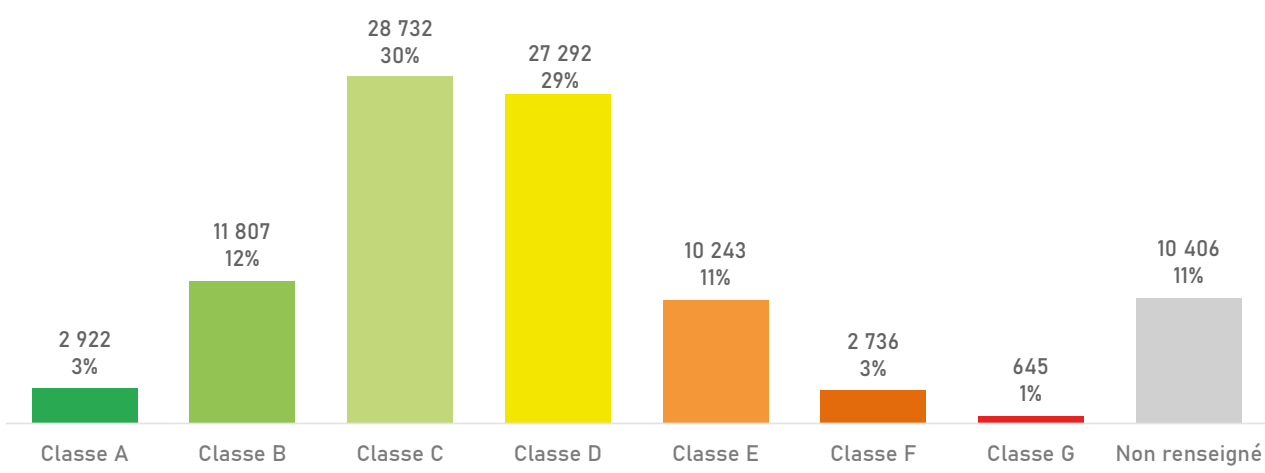
Source : RPLS au 01/01/2024

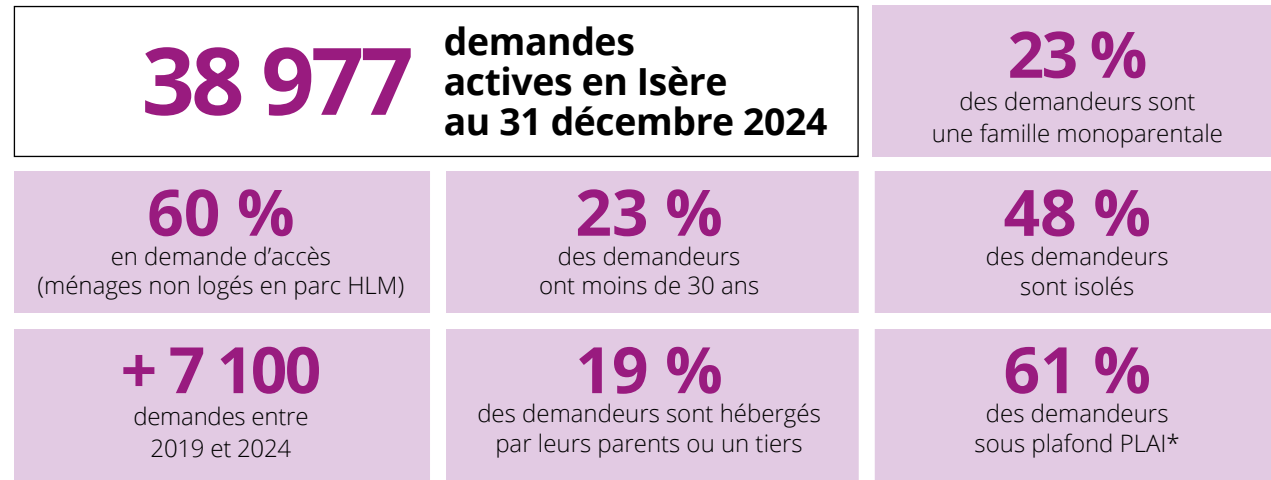


Années de construction

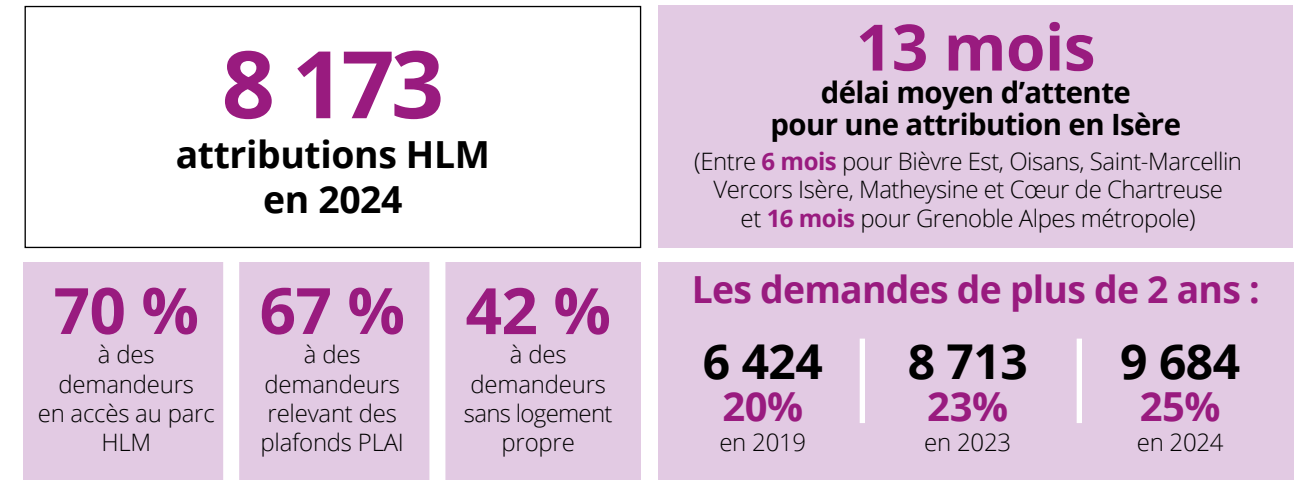


Étiquette énergétique (DPE)





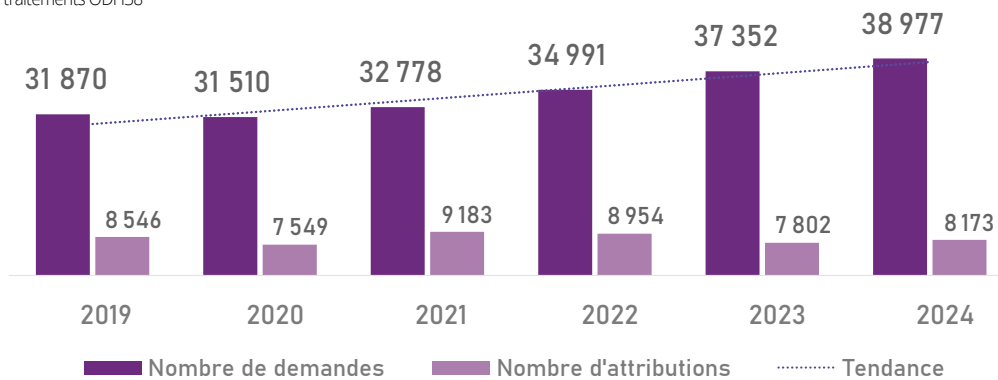
* Seuil de ressources à ne pas dépasser pour prétendre à un logement social de type PLAI, c'est-à-dire loué avec un loyer très modéré pour les personnes à faibles revenus.



Source : SNE 2024, traitements ODH38

Évolution des demandes et des attributions entre 2019 et 2024

Source : SNE 2024, traitements ODH38



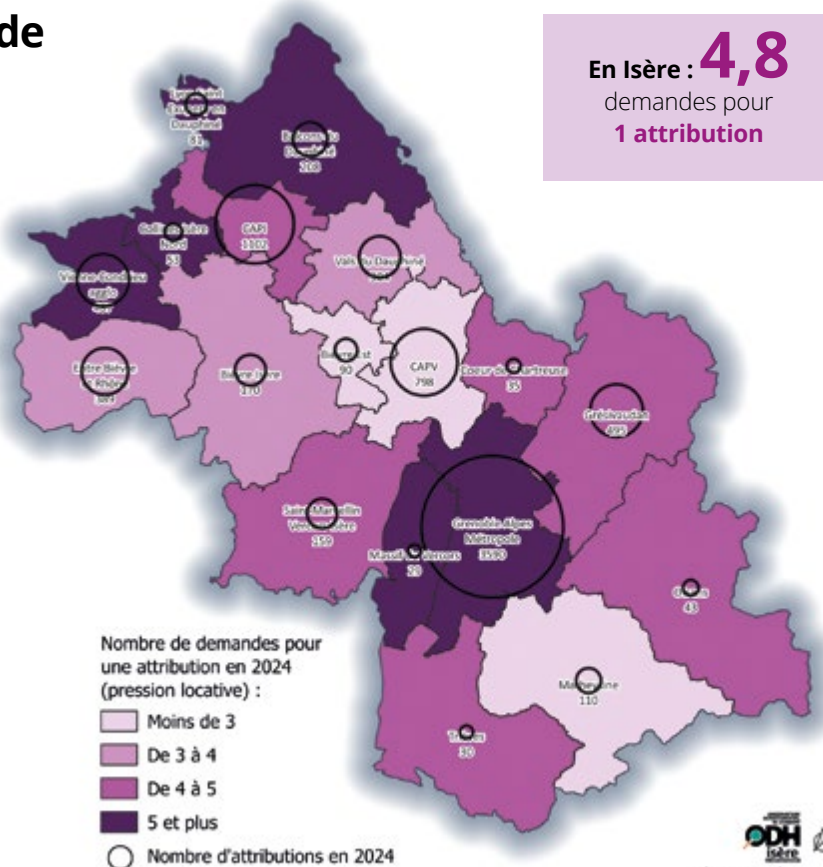
Pression de la demande en 2024

(Nombre de demandes pour une attribution)

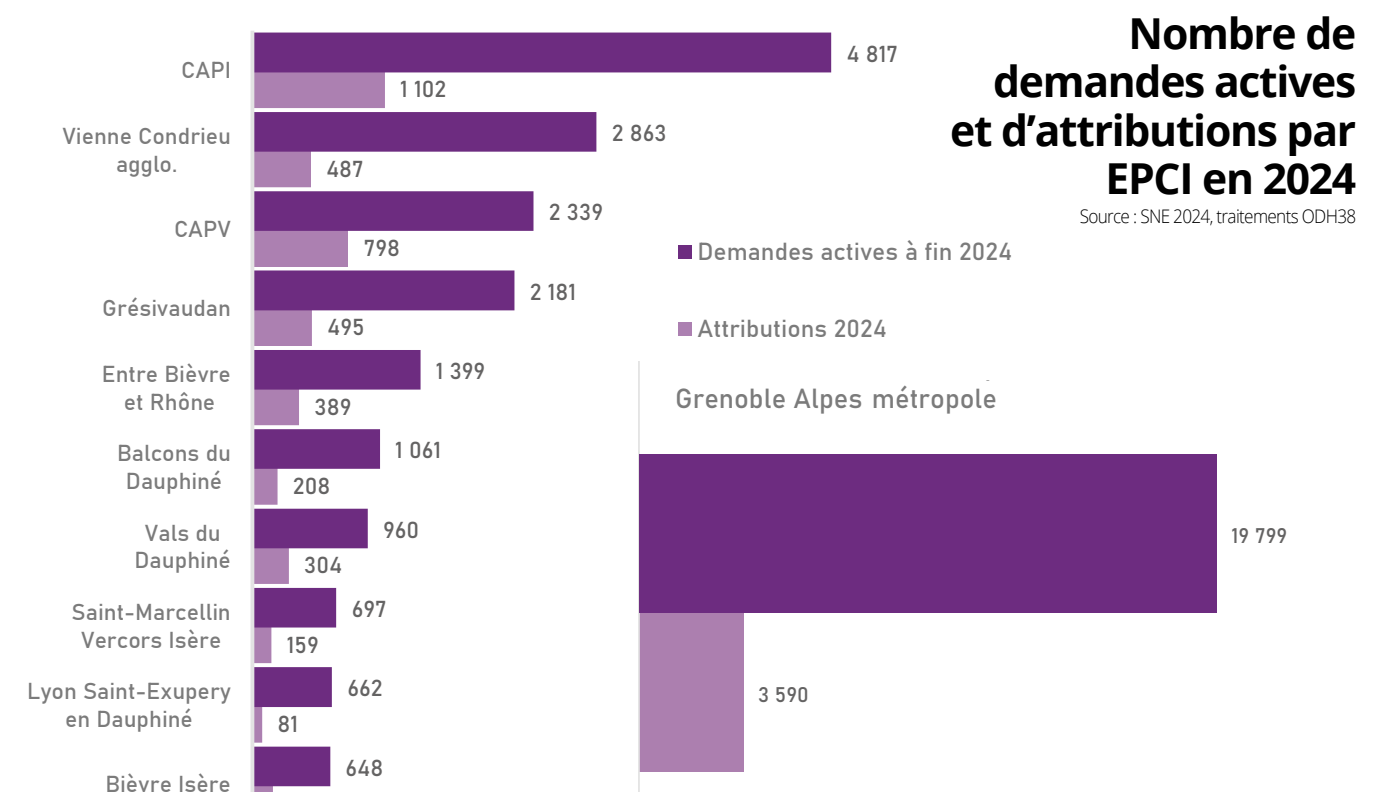
Source : SNE 2024, traitements ODH38

En Isère, la demande de logement social est répartie à la hausse depuis 2021. Elle est importante et concentrée sur les territoires les plus urbains.

À l'inverse, après une forte baisse en 2023, le volume des attributions a légèrement augmenté en 2024, ce qui a pour conséquence une stabilisation de la pression de la demande de logement social sur l'ensemble du département, mais qui reste toutefois à un niveau très élevé.



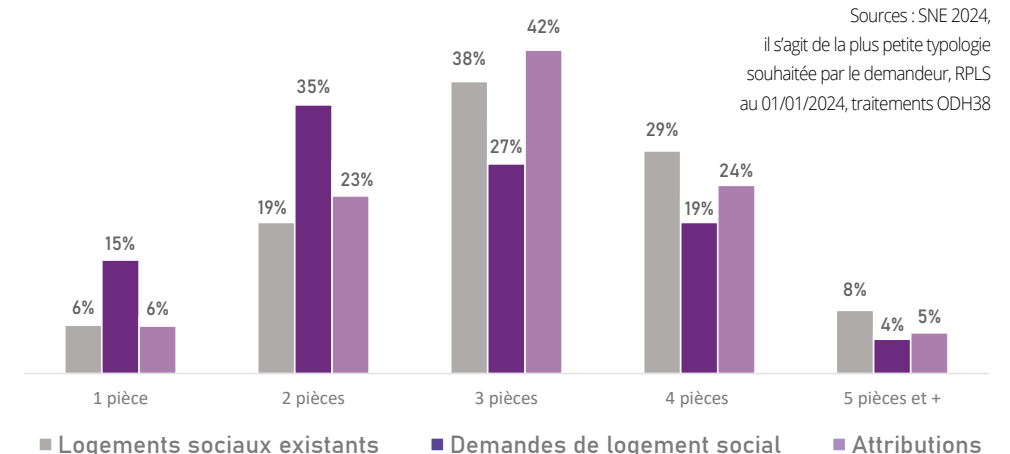
Réalisation : Département de l'Isère
DSO - service Logement - Novembre 2025
Source : SNE 2024



Source : SNE 2024, traitements ODH38

Demande et attributions au regard de la taille des logements sociaux existants

Sources : SNE 2024, il s'agit de la plus petite typologie souhaitée par le demandeur, RPLS au 01/01/2024, traitements ODH38



77 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans en Isère (Indice de vieillesse)

247 884 personnes ont plus de 65 ans en Isère

30 094 bénéficiaires de l'APA* soit **12 %** des personnes de plus de 60 ans

65 - 74 ans	75 - 84 ans	85 ans et plus
130 650	79 132	38 102
+ 2,1 %	+ 2 %	+ 1,9 %

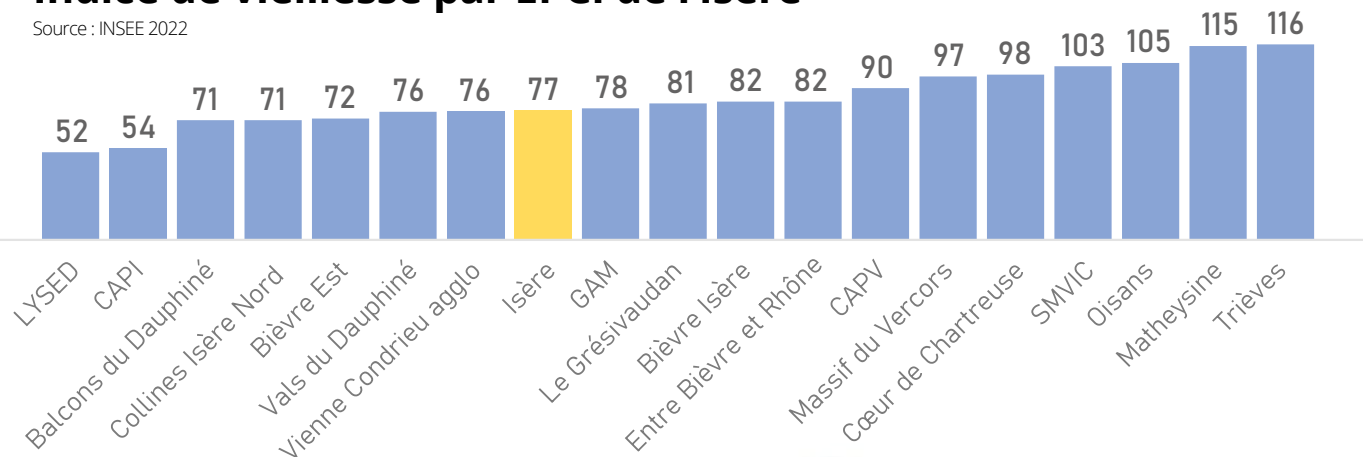
(Évolution annuelle moyenne entre 2016 et 2022)

* Allocation personnalisée d'autonomie
Source : Département de l'Isère 2024

Source : INSEE 2022

Indice de vieillesse par EPCI de l'Isère

Source : INSEE 2022

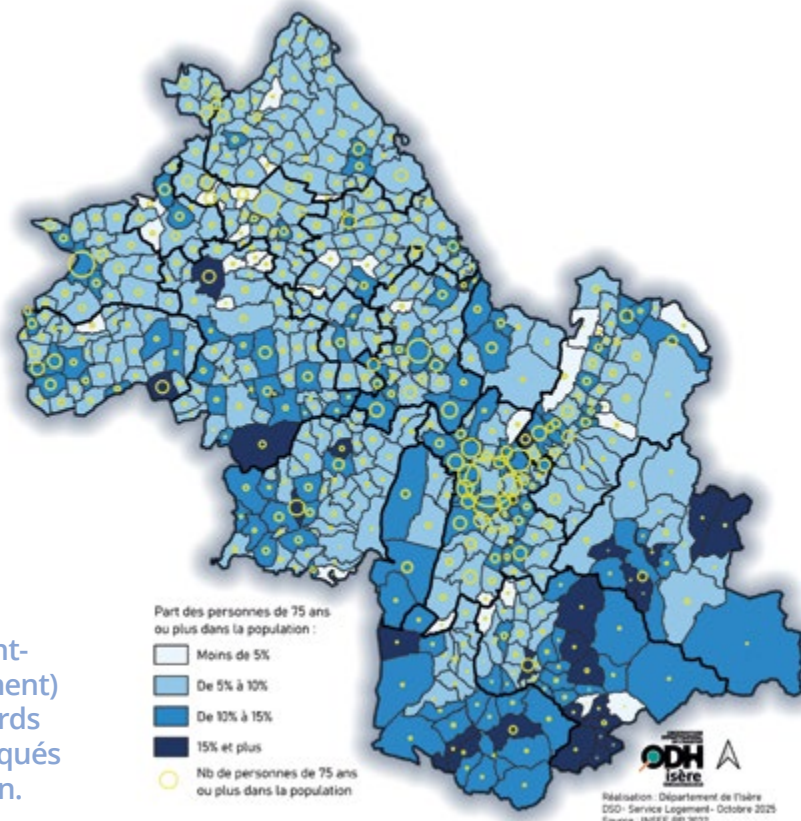


Nombre et part des personnes de plus de 75 ans en Isère

Source : INSEE 2022

En termes de volumes, les personnes âgées sont particulièrement présentes dans les centralités urbaines telles que la métropole grenobloise, Voiron, Vienne, Bourgoin-Jallieu mais aussi dans les centres bourgs importants des territoires.

En termes de poids des seniors dans la population générale, ce sont les territoires ruraux (Bièvre, Saint-Marcellin Isère communauté notamment) mais surtout les territoires montagnards au sud qui sont particulièrement marqués par le vieillissement de leur population.



Parmi les ménages de plus de 65 ans :

60 % vivent en maison

40 % vivent en appartement

Source : INSEE 2022

Parmi les titulaires d'un bail de location d'un logement social :

34 % ont plus de 60 ans

Source : OPS 2022

Parmi les demandeurs de logement social :

4 145 ont plus de 65 ans, **53 %** en demande de mutation

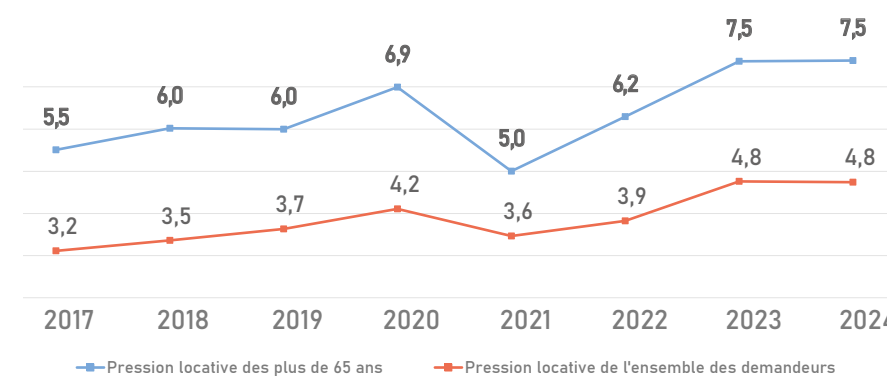
554 attributions à des plus de 65 ans

Source : SNE 2024

Pression locative

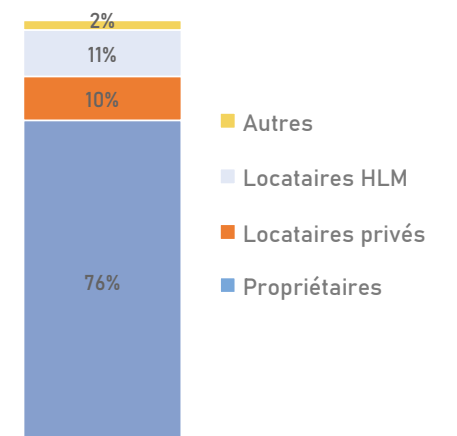
Nombre de demandes pour 1 attribution à des personnes de 65 ans ou plus

Source : SNE 2024



Statut d'occupation des ménages de plus de 65 ans

Source : INSEE 2021



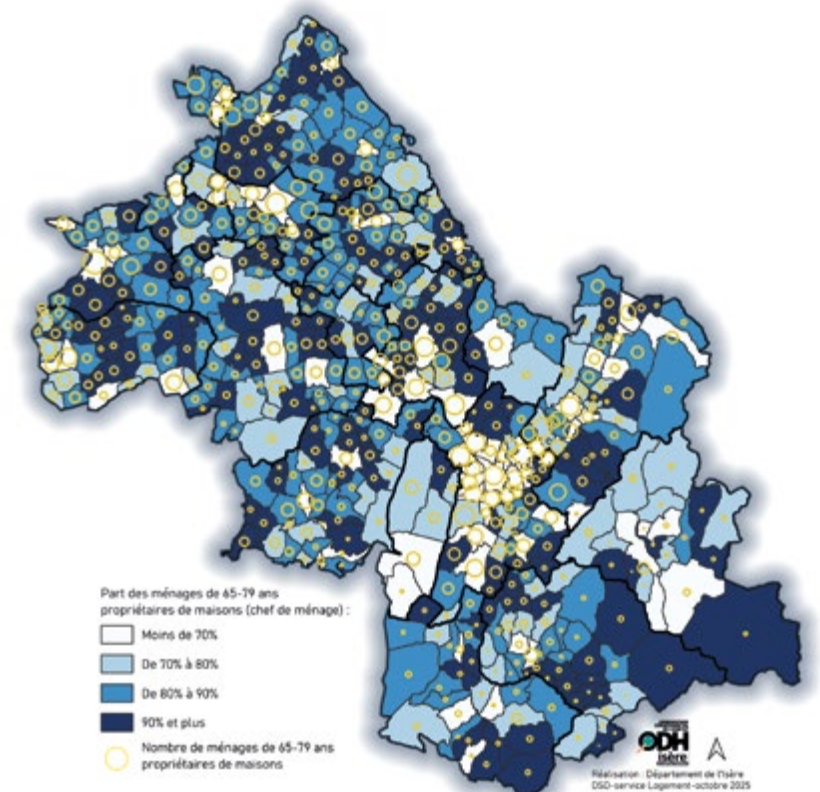
Nombre et part des ménages âgés propriétaires de maisons en Isère

Source : INSEE 2022

Quelle que soit la typologie des territoires, la majorité des seniors sont propriétaires de leurs logements, notamment de maisons individuelles qu'ils occupent de longue date.

Dans les communes les plus rurales, c'est quasiment le seul statut d'occupation existant pour cette tranche d'âge, il n'y a pas ou peu d'alternatives d'habitat...

Au contraire, les locataires âgés vivant dans un appartement sont répartis de manière inégale sur le territoire isérois. Ils sont logiquement plus présents dans les communes dotées d'un parc collectif.





RENSEIGNEMENTS :

**Département de l'Isère
Service logement
(Direction des Solidarités)**

Annexe Dode 3

15-17 rue du commandant l'Herminier

38 000 Grenoble

04 76 00 38 38 - www.isere.fr

Cette brochure est réalisée par le service logement
(Direction des solidarités), avec l'appui du service
observation, documentation et évaluation
et le service communication et événementiel
du Département de l'Isère.

isere.fr

